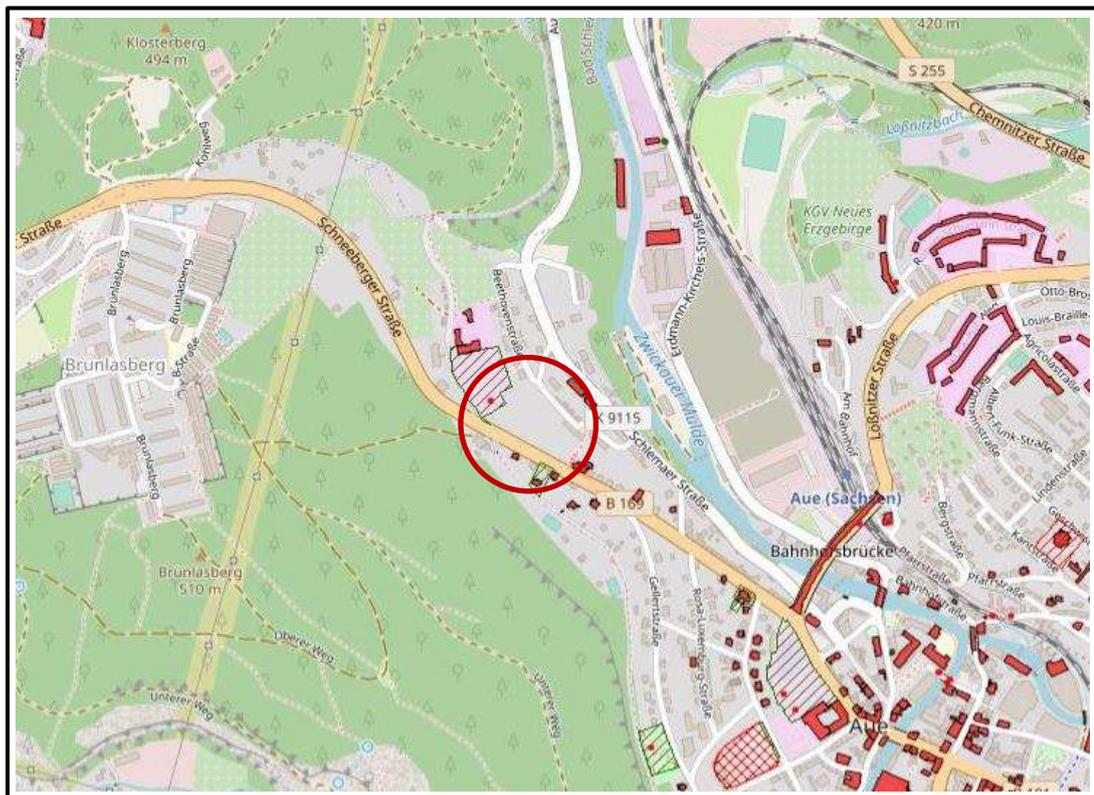


**Begründung zum Bebauungsplan
Reines Wohngebiet - Pflegeheim
„An der Hebbelstraße“ in Aue - Bad Schlema
im beschleunigten Verfahren nach
§ 13 a BauGB**



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 03723/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des Planträgers:

Stadtverwaltung Aue – Bad Schlema
Goethestraße 5
08280 Aue – Bad Schlema

Telefon: 03771 / 281-125
Fax: 03771 / 281-234
Mail: info@ae-badschlema.de

Der Stadtrat der Stadt Aue – Bad Schlema beschließt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**

- **Festsetzungen**

- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

1.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	5
1.1.	Planungserfordernis und Anlass.....	5
1.2.	Planungsziele und –zwecke.....	8
1.3.	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch.....	8
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	8
2.2.	Verfahren.....	9
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE ERGÄNZENDE FACH-LEISTUNGEN.....	11
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen.....	11
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen.....	15
3.3.	Fachplanungen.....	16
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	17
4.1.	Plangrundlage (Karte).....	17
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	17
4.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches.....	18
4.4.	Belange des Umweltschutzes, Umweltverhältnisse.....	19
4.5.	Artenschutz.....	24
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSFESTSETZUNGEN.....	25
5.1.	Grundzüge der Planung.....	25
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	28
5.4.	technische Infrastruktur.....	28
5.5.	Hinweise zur Planung.....	32
6.	FLÄCHENBILANZ.....	35
7.	HINWEISE ZUM VERFAHREN.....	36
8.	DATENGRUNDLAGEN, LITERATURVERZEICHNIS.....	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan, Auszug aus dem Bauantrag.....	5
Abbildung 2:	Ansicht von Süd-Ost, Auszug Bauantrag.....	6
Abbildung 3:	Ansicht von Süd-West, Auszug Bauantrag	6
Abbildung 4:	Ansicht von Nord-Ost, Auszug Bauantrag	7
Abbildung 5:	Ansicht von Nord-West, Auszug Bauantrag.....	7
Abbildung 6:	Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung.....	12
Abbildung 7:	Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung	14
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	15
Abbildung 9:	Grenze des Geltungsbereiches gemäß Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	17
Abbildung 10:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas).....	18
Abbildung 11:	Planungsgebiet (Fotos vom 20.10.2021 SCZ).....	19
Abbildung 12:	Ausschnitt aus der Denk-malkarte Sachsen	20

Anlagen

Anlage 1:

Lageplan mit Außenanlagen, Entwässerungsplan zum Vorhaben „Neubau eines Pflegeheimes mit 55 Plätzen in 08280 Aue, Hebbelstraße, architekturbürogerlach Zwönitz, Entwurf vom 05.07.2021

Anlage 2:

Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung „Neubau Wohnkomplex, ZION Aue“, Dr. Knobloch Geotechnik, Ingenieurbüro Zwickau

Anlage 3:

Bebauungsplan der Stadt Aue-Bad Schlema „Pflegeheim an der Hebbelstraße“ - Immissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm, GAF mbH, Zwickau

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Planungserfordernis und Anlass

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den „Neubau eines Pflegeheimes mit 55 Plätzen“ („Hebbelstraße“) auf den Grundstücken Flurstücknummer 866/2 und 874/18 der Gemarkung Aue vor.

Das bestehende Pflegeheim ist dringend sanierungsbedürftig. Da eine Sanierung jedoch lange Zeit in Anspruch nehmen wird und die Bewohner*innen weiterhin betreut und gepflegt werden müssen, ist geplant angrenzend ein zweites Pflegeheim zu errichten. Im Haupthaus, welches im Anschluss an den Neubau saniert wird, sind anschließend Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen.

Der Bedarf für eine solche soziale Einrichtung besteht. Neben der sozialen Vorsorge werden mit der dringend erforderlichen Investition Arbeitsplätze erhalten und geschaffen. Die Standortwahl zu diesem Diakonissenhaus ist insbesondere durch das Eigentum des Investors an dieser Fläche bestimmt.

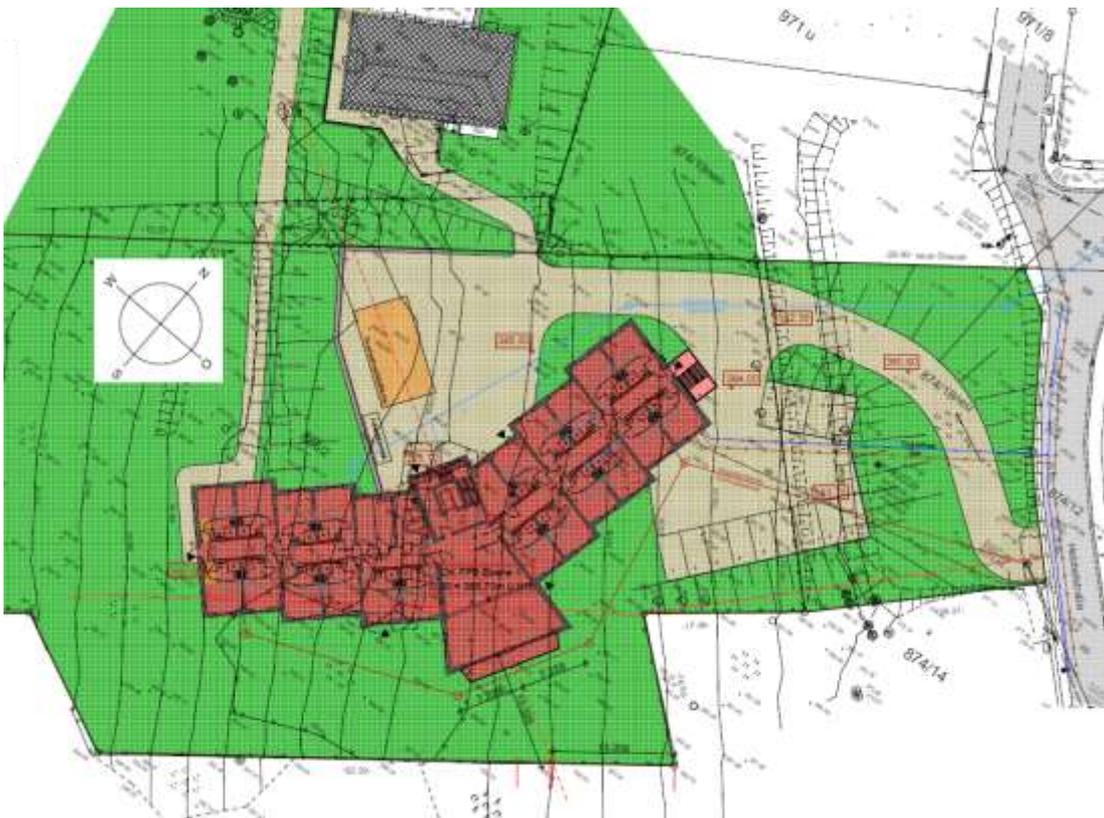


Abbildung 1: Lageplan, Auszug aus dem Bauantrag

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist der Neubau mit folgenden Geschossebenen geplant:

- | | | |
|-------------|--|--|
| - Ebene 0 | Geschossfläche (GF) ca. 120 m ² | Technikräume |
| - Ebene 1 | GF ca. 516 m ² | Gottesdienstraum, Büro, Sanitär
Arzt |
| - Ebene 2 | GF ca. 633 m ² | Wohnraum/Gemeinschaftsraum,
13 Pflegezimmer mit Sanitär
Dienstzimmer |
| - Ebene 3/4 | GF je ca. 880 m ² | Wohnraum/Gemeinschaftsraum
21 Pflegezimmern mit Sanitär
Dienstzimmer |

Die 5 Geschossebenen sind in der Längsachse von Nordost nach Südwest ausgerichtet und besitzen der Topografie folgend, ungleich große Geschossflächen. Zentral im Gebäude ist ein Aufzug angeordnet. Im Bereich der nordöstlichen Fassade ist eine außenliegende Rettungstreppe vorgesehen. Der höchste Punkt der nordöstlichen Fassade an der „Hebbelstraße“ befindet sich ca. 14,25 m über der neu festzusetzenden Geländeoberkante. Der Topografie entsprechend nimmt die Höhe des Gebäudes vom Nordost nach Südwest hin ab, so dass im Bereich der Südwestfassade nur 2 Geschossebenen über die Geländeoberkante hinausragen. Als oberer Abschluss ist ein Flachdach mit umlaufender Attika geplant. Die Entfernung zur Schneeberger Straße beträgt im Südwesten ca. 30 m.



Abbildung 2: Ansicht von Süd-Ost, Auszug Bauantrag

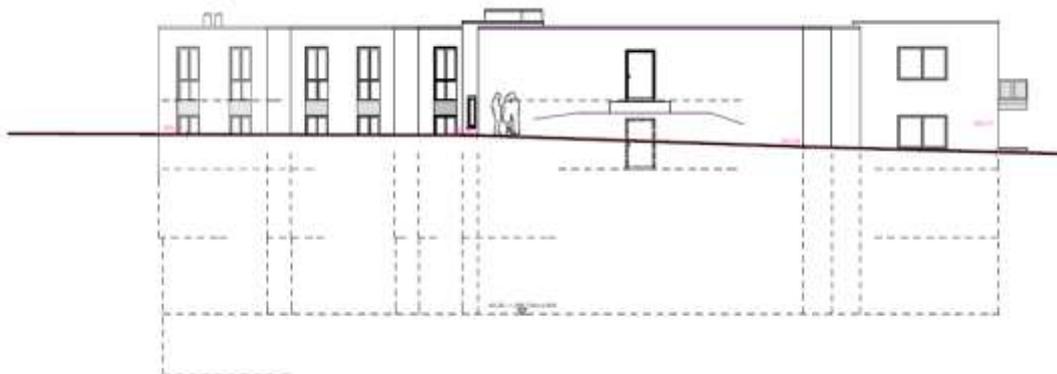


Abbildung 3: Ansicht von Süd-West, Auszug Bauantrag



Abbildung 4: Ansicht von Nord-Ost, Auszug Bauantrag



Abbildung 5: Ansicht von Nord-West, Auszug Bauantrag

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue - Bad Schlema beschloss am 04.05.2021 dem Bauantrag „Neubau eines Pflegeheimes mit 55 Plätzen“ („Hebbelstraße“) auf den Grundstücken Flurstücknummer 866/2 und 274/18 der Gemarkung Aue zuzustimmen. In der dem Beschluss zu Grunde liegenden Vorlage vom 14.04.2021 wurde das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - beurteilt.

Dem entgegen teilt die Baugenehmigungsbehörde des Landratsamt Erzgebirgskreis mit Schreiben vom 03.06.2021 mit, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und dessen Zulässigkeit somit nicht nach § 34 sondern nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - zu beurteilen sei. Das Vorhaben stellt selbst kein im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben dar, so dass es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Die Stadt Aue - Bad Schlema beabsichtigt somit mit der Überplanung des ca. 0,65 ha großen Bereiches an der Ortstraße „Hebbelstraße“ mittels Bebauungsplan nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. Der „Außenbereich im Innenbereich“, eine Fläche, die von einer baulichen Nutzung umgeben ist, liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Aue- Bad Schlema. Verkehrstechnisch soll die Erschließung des Plangebietes über die öffentlich gewidmete Ortstraße „Hebbelstraße“ erfolgen, welche im Nordosten das Vorhabengebiet tangiert.

Am 29. September 2021 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 202/2021-StR) für diese städtebauliche Planung gefasst. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Flurstücknummer 866/2, 874/18 und Teile

des Flurstücks 874/12 („Hebbelstraße“) der Gemarkung Aue können rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung getroffen werden um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes zu schaffen.

1.2. Planungsziele und –zwecke

Planungserfordernis und - anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch folgendes hinreichend begründet:

- städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung.
- ordnen der städtebaulichen Entwicklung, da sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt; Einbeziehung einer Außenbereichsinsel, die auf allen Seiten von Bebauung umgeben und dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist.
- Reaktion auf den dringenden Sanierungsbedarf des bestehenden Gemeinschaft – Diakonissenhauses.
- das geplante Pflegeheim als soziale Einrichtung dient der örtlich älter werdenden Bevölkerung sowie dem wachsenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen im Einzugsgebiet der Stadt Aue – Bad Schlema.
- direkte Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz (Haltestellen ÖPNV Schneeberger Straße, Schlemaer Straße); zentrumsnah liegend

1.3. Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sind auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I .S. 1353) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SachsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetzes vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

2.2. Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Neuordnung der betreffenden Fläche geschaffen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen wird. Um Baurecht für die geplante Wohnbebauung zu erlangen, wird ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB, ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB werden wie folgt erfüllt:

1. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann durchgeführt werden, solange die künftig zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Größe der Grundfläche eine bestimmte Größenordnung nicht überschreitet.

Der Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha) wird deutlich unterschritten. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,65 ha.

2. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m²) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist somit nicht erforderlich.

3. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie. FFH-Gebiete dienen dem Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten sowie ausgewählter Lebensräume. Europäische Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der europäischen Vogelarten. In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine FFH-Gebiete; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen derzeit nicht, eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

4. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Die Stadt Aue – Bad Schlema macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP):

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 866/2 und 874/18 sind im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ überwiegend als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Im Südwesten befindet sich der geplante Neubau mit einer Tiefe von ca. 10 m auf einer dargestellten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche ergänzende Fachleistungen

3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan 2013:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

→ Die Stadt Aue – Bad Schlema ist Mitglied des Städtebunde Silberberg und im Landesentwicklungsplan 2013, Karte 1 Raumstruktur als zentralörtlicher Verbund eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt die Stadt Aue-Bad Schlema im Sinne des Ziels Z 2.2.1.6 LEP.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

→ Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 874/18 befanden sich Teile eines Wohnblocks, der zurückgebaut wurde. Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 866/2 befinden sich eingeschossige Gebäude sowie ein Gewächshaus welche durch eine Gärtnerei gewerblich genutzt wurden. Die nicht bebaute Fläche wurde ausschließlich gärtnerisch genutzt. Die Nachnutzung einer vormaligen Gärtnerei im Innenbereich dient dem Schutz des Freiraumes im Außenbereich. Die Planung ermöglicht somit eine dem aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung bereits beanspruchter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Stadt die Bauflächenentwicklung steuern.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ Die Stadt Aue – Bad Schlema verfolgt das Ziel, eine Zersiedelung in die Landschaft zu vermeiden und favorisiert deshalb den Standort, an dem eine gesicherte Erschließung an der öffentlich gewidmeten Ortstraße „Hebbelstraße“ gegeben ist. Eine Entwicklung in die freie Landschaft findet nicht statt.

G 6.2.1 Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sollen so entwickelt werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können.

Z 6.2.4 Zur Sicherung der medizinischen und pflegerischen Versorgung insbesondere im ländlichen Raum sind integrierte und sektorübergreifende Strukturen weiter zu entwickeln und die ambulante ärztliche und zahnärztliche Versorgung mit Vertragsärzten und Vertragszahnärzten bedarfsgerecht zu stabilisieren. Die Vorgaben der Bedarfsplanungs-Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

- Im Rahmen der Daseinsvorsorge entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach nach dem Grundsatz 6.2.1 Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens so entwickelt werden sollen, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können. Zudem sind nach dem Ziel 6.2.4 zur Sicherung der medizinischen und pflegerischen Versorgung insbesondere im ländlichen Raum integrierte und sektorübergreifende Strukturen weiter zu entwickeln.

Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung vom 31.07.2008:

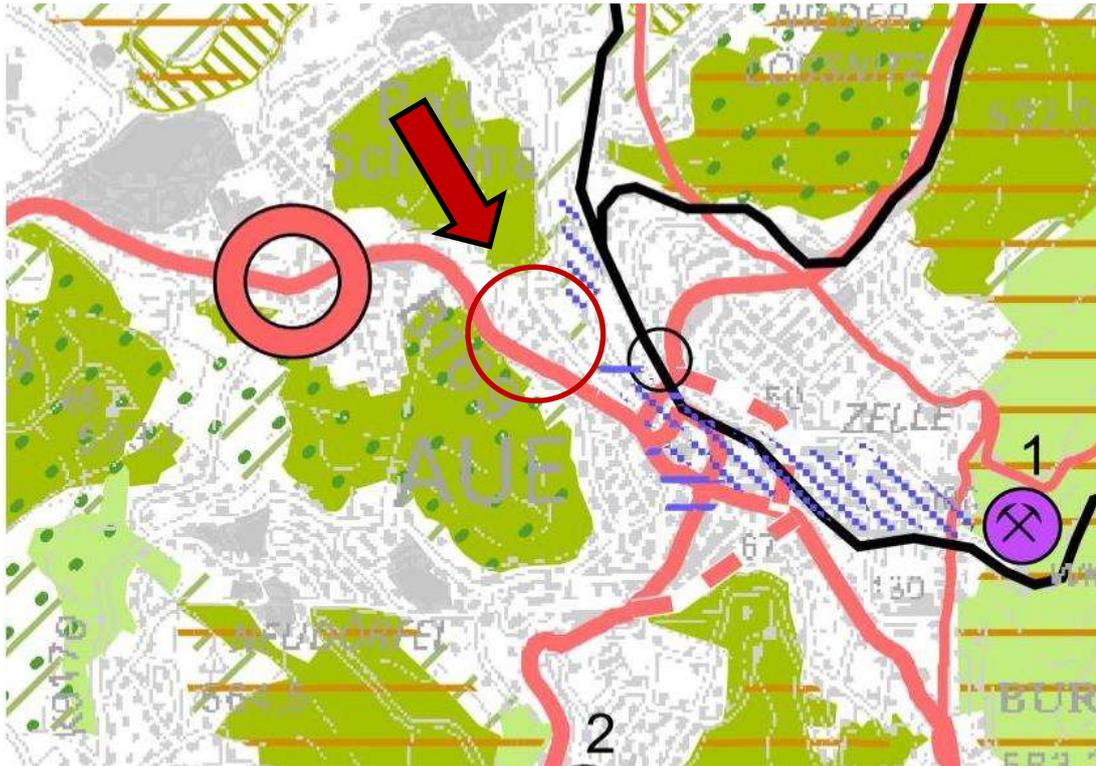


Abbildung 6: Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung

Im Bereich des geplanten Reinen Wohngebietes - Pflegeheim „An der Hebbelstraße“ wurden im Regionalplan Südwestsachsen in Bezug auf die Siedlungs- und die Freiraumstruktur keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen.

G 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Z 1.1.3 Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

G 2.1.5.3 Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben,

Weitere Beurteilungsgrundlagen der Planung sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz ROG in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 01. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplanes Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 05/2021:

Z 1.2.2 siehe G 1.1.2 Regionalplan Südwestsachsen, [...] und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 1.2.3 siehe Z 1.1.3 Regionalplan Südwestsachsen.

G 1.2.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

Z 1.2.7 siehe Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen.

Z 2.1.2.2 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen untersetzt werden.

G 2.1.5.1 [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.



Abbildung 7: Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung

In **Karte 5** „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ des Regionalplanentwurfs ist dieser grenznahe Raum als Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus gekennzeichnet. Aufgrund der geologischen Situation stellt Aue - Bad Schlema einen Raum dar, in dem schon seit Jahrhunderten Bergbau umging. Durch die Schaffung eines Pflegeheimes wird dieser belastete Raum aufgewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der **Karte 8** „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit – Bergbaulandschaft Aue - Schneeberg. Der Bau eines Pflegeheimes kann nicht als raumbedeutsames Vorhaben (zu G 2.1.3.9 Regionalplanentwurf Chemnitz) bezeichnet werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Bergbaucharakters des Kulturlandschaftsraumes durch die geringe Siedlungsentwicklung ist nicht zu vermuten.

In **Karte 9** „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Stoffeinträge die das Grundwasser beeinträchtigen sind nicht wahrscheinlich. Die Revitalisierung der innerörtlichen Brachfläche führt zu einer Aufwertung der Umweltverhältnisse in diesem Bereich.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche Bodenveränderungen handelt (**Karte 11** sanierungsbedürft-

tige Bereiche der Landschaft) sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderung sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegen.

3.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen

Flächennutzungsplan

Die Stadt Aue – Bad Schlema besitzt im Städtebund „Silberberg“ einen genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2003, 1. Änderung 2011, 2. Änderung im Verfahren).

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. In dem wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes Silberberg sind die Flächen der Grundstücke Flurstücksnummer 866/2 und 874/18 überwiegend als Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung BauNVO, im Südwesten als Grünfläche dargestellt.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3. Fachplanungen

Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung vom 30.10.2019 – Dr. Uwe Knobloch Geotechnik, Ingenieurbüro Zwickau (Anlage 2)

Im Zuge des Bauantrages wurde bereits durch die Sächsisches Gemeinschafts-Diakonissenhaus ZION e.V. eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Wegen des geplanten Eingriffes in den Hang war damit zu rechnen, dass der Felshorizont erreicht wird. Um, im Fall des Eingriffs in den Fels, der auch angewittert sein kann, die Eigenschaften des Fels ausreichend genau zu beschreiben wurden Kernbohrungen erforderlich. Die Kernbohrungen wurden durch Ramm- und Rammkernsondierungen ergänzt.

Laut Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-1 sind die Bodenproben wegen des Parameters Arsen dem Zuordnungswert Z 1.1 gemäß LAGA (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zuzuordnen. In dieser Einbauklasse ist ein eingeschränkter Einbau in Flächen mit unsensibler Nutzung möglich. Ein Flurabstand zum höchsten Grundwasser von über 1,0 m ist erforderlich.

Organoleptische Auffälligkeiten wurden während der Baugrundaufschlussarbeiten nicht festgestellt.

Die Untersuchungen besitzen Stichprobencharakter. Durch weitere Untersuchungen der Einzelproben und ergänzende Probenahmen können die Verbreitungsbereiche der auffälligen Parameter eingegrenzt werden.

Immissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm vom 14.06.2022 – GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau (Anlage 3)

Der Geltungsbereich liegt östlich der Schneeberger Straße (B 169). Gemäß von Hinweisen aus den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das festgesetzte reine Wohngebiet tags und nachts gemäß den Ergebnissen der Lärmkartierung 2017 entlang von Hauptverkehrsstraßen überschritten. Im Bebauungsplanverfahren sind immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie sie aus der unmittelbaren Lage an der B 169 resultieren, auszuschließen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Sächsisches Gemeinschafts-Diakonissenhaus ZION e.V. eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Umgebung der Anlage (Pflegeheim) an den Immissionsorten eingehalten werden (dies gilt auch für die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen). An den schutzwürdigen Räumen der Anlage selbst (insbesondere Bettenräume) werden die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet hingegen deutlich überschritten. Auf Grund der Richtwertüberschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen in Form von hinreichenden Fassaden-Schalldämmungen erforderlich.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte (Orientierungswerte nach DIN 18005) am Pflegeheim insbesondere im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. Auf Grund der Richtwertüberschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen in Form von hinreichenden Fassaden-Schalldämmungen erforderlich.

Mit Ermittlung der Gesamtlärsituation (Maßgebliche Außenlärmpegel MALP gemäß DIN 4109) als energetische Summe des einwirkenden Verkehrslärms und Anlagenlärms sind flächenhafte Darstellungen in Höhe des 2.OG (kritische Immissionshöhe des Pflegeheims) dieses Berichtes ersichtlich. Die Dimensionierung der notwendigen Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume des geplanten Pflegeheims erfolgt gemäß DIN 4109-1, Nr. 7.1 bzw. DIN 4109-2. Für die geplanten Aufenthaltsräume des Pflegeheims ergeben sich für den Fassadenschallschutz Werte der erforderlichen Gesamtschalldämmung der Fassade $R'_{w,ges.erf}$, die ausgewiesen wurden.

Auf Grund der ausgewiesenen Richtwertüberschreitungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, insbesondere auch in den Nachtzeiten, werden seitens des Sachverständigen außerdem gemäß VDI 2719 Zwangsbelüftungssysteme für die geplanten Bettenräume des Pflegeheims empfohlen.

4. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

4.1. Plangrundlage (Karte)

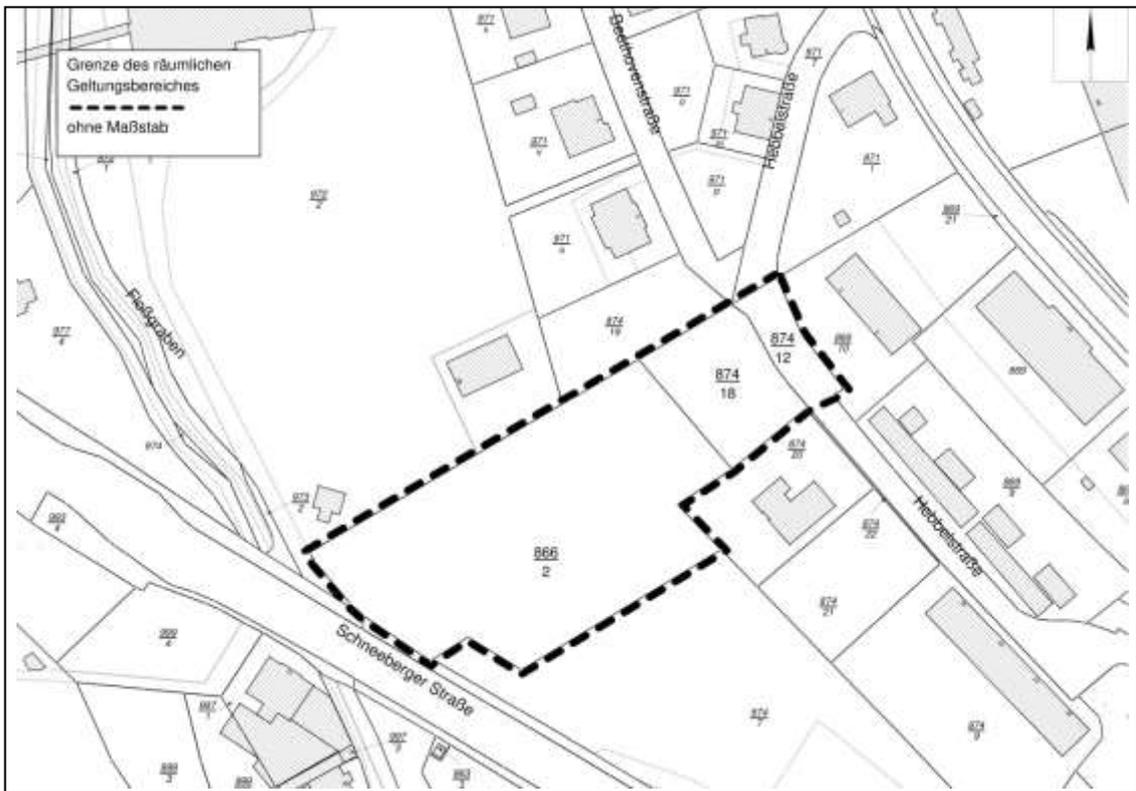


Abbildung 9: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Als Plangrundlage dient die Entwurfsvermessung auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (Ingenieurbüro Panoscha, Aue – Bad Schlema, Stand Juni 2018).

4.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Stadt Aue - Bad Schlema ist eine Große Kreisstadt, die am 01. Januar 2019 durch den Zusammenschluss von Aue und Bad Schlema im sächsischen Erzgebirgskreis entstand. Auf einer Fläche von 3.643 ha leben 20.084 Einwohner (Stand 31.12.2020).

An die Stadt Aue - Bad Schlema grenzen die Nachbargemeinden Hartenstein, Langenweißbach (Landkreis Zwickau), Bockau, Lauter-Bernsbach, Lößnitz, Schneeberg und Zschorlau. Die Stadt Aue – Bad Schlema wird über die überregionalen Bundesstraßen B 101, B 169, B 283 sowie über die Staatsstraße S 255 mit Anschluss an die BAB A 72 (Anschlussstelle Hartenstein) angebunden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Reines Wohngebiet - Pflegeheim „An der Hebbelstraße“ befindet sich in der Gemarkung Aue westlich des Auer Stadtzentrums. Naturräumlich wird das Gebiet dem Unteren und Mittleren Westerzgebirge zugeordnet.



Abbildung 10: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

Der Geltungsbereich des geplanten Standortes liegt zwischen der „Schneeberger Straße“ (B 169) und der „Hebbelstraße“. Es ist im Norden, Nordwesten und in Teilen im Nordosten von Wohngebäuden umgeben. Im Norden befinden sich die Wohngebäude an der „Beethovenstraße“ und der „Hebbelstraße“. Im Nordwesten grenzen das Wohnhaus Schneeberger Straße Nr. 96 sowie die denkmalgeschützte Parkanlage mit dem Diakonissenhaus ZION Schneeberger Straße Nr. 98 (und 102) an. Im Süden befindet sich jenseits der Bundesstraße B 101 das Geschäftshaus „Schneeberger Straße“ 91, welches den östlichen Abschluss des Bebauungszusammenhangs südlich der Bundesstraße darstellt. Im Südwesten grenzt eine Grünfläche an, die gemeinsam mit der Fläche des Bebauungsplanes wie eine Insel innerhalb von baulich genutzten Flächen gelegen ist.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 0,65 ha umfasst die Grundstücke Flurstücknummer 866/2, 874/18 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flurstücknummer 874/12 der Gemarkung Aue.

4.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Westen ansteigende Hangfläche. Das Plangebiet steigt relativ steil von einem Plateau bei ca. 380 m NHN auf ca. 404 m NHN an. Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist teilweise terrassiert. Die Hangneigung beträgt ca. 10° bis 15°.

Auf dem Grundstück Flurstücknummer 874/18 wurden Teile eines Wohnblockes zurückgebaut. Auf dem Grundstück Flurstücknummer 866/2 befinden sich eingeschossige Gebäude sowie ein Gewächshaus welche vormals durch eine Gärtnerei gewerblich genutzt wurden. Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei wird noch teilweise gärtnerisch und zur Kleinviehhaltung genutzt. Die überwiegenden Flächen sind Grünflächen und verschieden bewachsen. Verkehrlich soll das Gebiet über die bestehende Ortstraße „Hebbelstraße“ angebunden werden. Mit den Bushaltestellen in der Schlemmer- und der Schneeberger Straße ist das Wohngebiet auch an den ÖPNV angebunden



Abbildung 11: Planungsgebiet (Fotos vom 20.10.2021 SCZ)

4.4. Belange des Umweltschutzes, Umweltverhältnisse

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen. Auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand ist nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.



Das angrenzende Sächsische Gemeinschafts- Diakonissenhaus ZION mit den Einzeldenkmalen Kutscherwohnhaus / Remise, hölzerner Pavillon und Park stellt ein repräsentatives Denkmalensemble des Historismus mit medizin-historischer, bauhistorischer und ortshistorischer Geltung dar.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Denkmalkarte Sachsen

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen zum Entwurf des Bebauungsplanes soll das nordöstlich angrenzende Areal des Sächsischen Gemeinschafts-Diakonissenhauses Zion mit seinem Kurpark als Gartendenkmal und vor allem auch der schmale Bereich der zugehörigen Einfahrt in der Kartierung westlich des Plangebietes an der Schneeberger Straße beachtet werden. Sofern sich dort, auch während der Bauphase, Eingriffe erforderlich machen, bedarf dies der Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich somit archäologische Untersuchungen ergeben. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Die aktuelle Flächennutzung innerhalb der Fläche wird durch die Strukturen der ehemaligen Gärtnerei bestimmt, die sich im Laufe der Jahre teilweise zu Ruderalflächen entwickelt haben. Bäume oder Sträucher im fortgeschrittenen Altersstadium dominieren vor allem in der südwestlichen Grenze des Plangebietes entlang der Schneeberger Straße. Es dominieren Gehölzarten wie Stieleiche, Bergahorn, Gemeine Esche, Weide oder Hasel.

Durch die geplante Überbauung geht potenzieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten können viele unbebaute Flächen jedoch gärtnerisch gestaltet und genutzt werden. Die nach Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes) der Stadt Aue - Bad Schlema geschützten Bäume im Planbereich sind weitgehend zu erhalten bzw. bei notwendigen Fällungen zu ersetzen.

Ein Ausgleich durch den Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht notwendig.

Naturhaushalt (Geologie, Boden)

Gemäß Baugrunduntersuchung ist im Bearbeitungsgebiet im geologischen Untergrund Biotitgranit zu erwarten, im Westen und Süden angrenzend Muskovitphyllit, meist deutlich quarzstreifig. Die Oberfläche der Festgesteine kann unterschiedlich tief verwittert sein. Im Osten zur Zwickauer Mulde hin sind Aueablagerungen aus Lehmen, Sanden und Kiesen möglich. Weiterhin ist wegen früherer Bautätigkeiten mit Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen und mit aufgelockerten Bereichen zu rechnen, insbesondere im Bereich der Terrassierung und vorhandener Bauwerke.

Mit den Aufschlüssen wurde als oberste Schicht Oberboden als schluffiger Sand mit organischen Bestandteilen angetroffen (0,05 m – 0,3 m). Darunter lagerten Auffüllungen bzw. umgelagerte Böden aus Schotter, offensichtlich als Wegbefestigung, und schluffige Böden mit variierenden Beimengungen und Ziegelbruch (0,25 m bis 1,0 m). Als nächste Bodenschicht folgten Hanglehm und Hangschutt, die teilweise ineinander übergehen und im oberflächennahen Bereich unregelmäßig verteilt sind. Ab einer Tiefe von 1,6 m bis 2,8 m) folgte der Zersatz. Dabei handelte es sich um das verwitterte ursprünglich anstehende Festgestein. Angetroffen wurden wechselnde Lagerungen bzw. Schichten aus Kiesen und Sanden mit variierenden Feinkornanteilen und bindigen Zwischenlagen, die auch ineinander übergingen.

Auch gemäß Bodenbewertungskarte werden die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes überwiegend durch sehr geringmächtige Böden (Ah/C-Böden: Ranker und Regosol u.a.) bestimmt (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenkarte 1:50.000, iDA). Diese schwach entwickelten Böden besitzen im Bereich des geplanten Vorhabens gemäß Bodenfunktionskarte eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden mit geringem Filter- und Puffervermögen mit einer geringen Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Das Wasserspeichervermögen ist auch gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz als sehr hoch einzustufen ist.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet. Gemäß Auswertekarten Bodenschutz handelt es sich im Geltungsbereich um sehr nährstoffarme Böden.

Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Aufgrund der im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet von Aue geringen Flächenversiegelung kann die Beeinträchtigung des Bodens als gering eingeschätzt werden.

Altlasten

Im vorliegenden Plangebiet Reines Wohngebiet - Pflegeheim „An der Hebbelstraße“ sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen registriert. Das Landratsamt Erzgebirgskreis SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz weist darauf hin, dass nach den vorliegenden Bodendaten zu Stoffgehalten (Grundlage: Bodenbelastungskarten für den westlichen Teil des Erzgebirgskreises - Stand November 2013) der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet befindet, in welchem mit flächenhaft erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten gerechnet werden muss. Die Schadstoffgehalte können nach den Bodenbelastungskarten im Bereich des Grundstücks eine Größenordnung zwischen 50 mg/kg und 125 mg/kg Arsen im natürlich gewachsenen Oberboden (Mutterboden) erreichen. Sollte eine Entsorgung von Bodenmaterial notwendig sein, dann muss u. U. mit erhöhten Aufwendungen bzw. eingeschränkten Entsorgungsmöglichkeiten gerechnet werden.

Bergbau

Entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) ist das geplante Vorhaben für ein Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg zum Teil umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. im näheren Umfeld des Bauvorhabens wurden mehrere Erzgänge intensiv, auch bis in Tagesoberflächennähe abgebaut. Besonders der uralte, tagesnahe Bergbau ist jedoch kaum risskundig. Nach den Unterlagen des Oberbergamtes sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschaden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Das Sächsische Oberbergamt empfiehlt alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausschlagsbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Naturhaushalt (Wasser, Klima / Luft)

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum“ an. Im Geltungsbereich können als Grundwasserleiter oder als Leiter für Schichtenwässer sandigere und kiesigere Schichten des Zersatzes fungieren (Porengrundwasserleiter). Durch Extremniederschläge kann ein vollständiger Einstau des Porengrundwasserleiters im Zersatz nicht ausgeschlossen werden. Hanglehm ist ein Grundwasserstauer, auf dem bedingt durch die anschließende Hanglage zumindest nach anhaltenden Niederschlagsperioden Hang- und Schichtenwässer oder Schmelzwässer möglich sind. Er ist jedoch nicht vollflächig ausgebildet. Als Kluftgrundwasserleiter fungieren Klüfte, und verwitterte Zonen des unterlagernden Festgesteins. Diese Schicht wurde im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht erkundet. Aufsteigende Kluftwässer sind für das Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (Baugrunduntersuchung Knoblich Geotechnik).

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Das Klima in Aue wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Aue 8.2 °C. Mit 17.7 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -1.4 °C. In Aue fallen durchschnittlich 997 mm Niederschlag innerhalb eines Jahres. Mit 61 mm ist der Februar der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr. Im Juli ist mit dem meisten Niederschlag im Jahr zurechnen. Es fallen im Juli durchschnittlich 114 mm (www.climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung. Die Gehölzstrukturen im Planungsgebiet besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb der Siedlungsfläche. Insbesondere aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Fläche sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Die Umgebung von Aue-Bad Schlema sowie die Stadt selbst sind vom regional-typischen Charakter der Erzgebirgslandschaft und der Haldenlandschaft des Uranabbaus geprägt. Die zahlreichen ehemaligen Halden sollen sich jedoch irgendwann äußerlich nicht mehr von den umgebenden Kuppen des Mittelgebirges unterscheiden. Mehrere Aussichtspunkte um den Ort ermöglichen einen weiten Blick in das Land. Es gibt zahlreiche Wander- und Terrainkurwege, aber auch überregionale Wanderwege berühren die Ortslage.

Prägend für das Landschaftsbild des Planungsgebiets sind jedoch die brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei, die kein Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan entspricht dem Vorgenannten. Es bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Einwände; die Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen bleiben gewahrt.

Gemäß EG-Richtlinie 2002/49 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm waren die Kommunen beauftragt bis 30.06.2017 Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr zu erstellen. Dies betraf im Stadtgebiet von Aue auch die B 169 (Schneeberger Straße). Aus den Lärmkarten (www.aue-badschlema.de → Aktuelles → Lärmkartierung) ist die Höhe der Geräuschbelastung im Einwirkungsbereich der untersuchten Hauptlärmquellen ersichtlich. Gemäß des 24-Stunden Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} (DEN = Day/Evening/Night) und des Nachtlärmindex L_{NIGHT} werden die Pegelwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise überschritten. Insbesondere aufgrund der Topographie und der geplanten Anordnung des Gebäudes in einer Entfernung von ca. 30 m zur Schneeberger Straße sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.5. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben des Bebauungsplanes Reines Wohngebiet - Pflegeheim „An der Hebbelstraße“ in Aue-Bad Schlema diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

Aufgrund des im Geltungsbereich befindlichen Gehölzbestandes, kann nicht ausgeschlossen werden, dass vor allem Vogelarten den Gehölzbestand als Nahrungshabitat und / oder Fortpflanzungsstätte nutzen.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotverletzungen nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Gehölzfläche entlang der Schneeberger Straße ist durch weitere Pflanzungen zu ergänzen. Außerdem wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass Bäume, die entfernt werden müssen, nur im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres gefällt werden können.

Ist die Beseitigung von Gehölzen unvermeidbar, sind die Bestimmungen des allgemeinen Schutzes von besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten (insbesondere Prüfung auf das Vorhandensein von Höhlenbäumen). Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten festgestellt, ist das weitere Vorgehen zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fazit:

Nach aktuellem Kenntnisstand verletzt die Satzung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird.

5. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

5.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (Region Chemnitz) und den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und –zwecken überein.

Geplant ist ein Reines Wohngebiet für den Neubau eines Pflegeheimes mit 55 Plätzen auf den Grundstücken Flurstücksnummer 866/2 und 874/18 der Gemarkung Aue. Dem Stadtrat der Stadt Aue-Bad Schlema liegt bereits ein Bauantrag für ein Gebäude vor, das in der Längsachse von Nordost nach Südwest ausgerichtet ist und der Topographie folgend ungleich große Geschossflächen besitzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortstraße „Hebbelstraße“.

5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig dem Grundstückseigentümer ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Da die Nachfrage nach Pflegeplätzen sehr groß ist und das Sächsische Gemeinschafts- Diakonissenhaus ZION bereits Eigentümer der Grundstücke ist, besteht sofortige Zugriffsmöglichkeit und die Erschließung kann kurzfristig beginnen.

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 ausgewiesen. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in diesen Baugebieten allgemein zulässig. Zu den Wohngebäuden gehören nach § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die als Unterart des Wohnens ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Grundsätzlich zulässig ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine differenzierte Behandlung der Unterart von Wohngebäuden, so dass im vorliegenden Bebauungsplan „Familienhäuser“, also Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung die als Mittelpunkt des familiären Lebens dienen, ausgeschlossen werden. Zulässig ist ein Seniorenheim mit betreutem Wohnen und Pflegeheim, Gemeinschaftsräume und Sozialstationen unter Ausschluss anderer Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet ist der Neubau eines Pflegeheimes mit 55 Plätzen vorgesehen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird analog der Obergrenze aus § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt den Vorgaben der §§ 16 - 21 der BauNVO.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf höchstens 4 Vollgeschosse gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO begrenzt. In Anbetracht einer geplanten Hangbebauung erscheint es hinsichtlich der Gebäudehöhe sachgerecht, eine Mittelung der unterschiedlichen Höhen der Attika über der Geländeoberkante vorzunehmen. Die Gebäudehöhe des geplanten Pflegeheimes dürfte somit kaum die des 4-geschossigen Wohnblocks „Hebbelstraße“ Nr. 20 bis 26 überschreiten. Hinsichtlich der so geplanten Attikahöhen ist für den zur „Schneeberger Straße“ hin ausgerichtete Wandteil von einer Höhe von ca. 3,0 m und für den zur „Hebbelstraße“ hin ausgerichtete Wandteil von einer Höhe von ca. 14,25 m auszugehen. Die Höhe des angrenzenden 4-geschossigen Wohnblocks, einschließlich Satteldach, wird auf ca. 15,0 m geschätzt.

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhe der Gebäude mit 13,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden OK FFB der Ebene 1 (0.00 = 385,70 m ü.HN).

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Pflegeheim wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 70,0 m begrenzt. Es sind hierbei die technologischen Erfordernisse des investierenden Unternehmens berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches sind nach § 6 der SächsBO einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 x Wandhöhe. Die festgesetzte Baugrenze weist eine Abstandsfläche von 6,0 m zu angrenzenden Grundstücken auf. Zur Schneeberger Straße soll die Bebauung insbesondere aufgrund des Immissionsschutzes ca. 30 m betragen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In dem Reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die im Zusammenhang mit der Seniorenbetreuung und -pflege erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ziel ist es, den überwiegenden Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei weitere mit dem Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigungen durch Geräusche und Abgase und den störenden Zu- und Abfahrtverkehrs durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden. Ein Parken auf der Ortstraße „Hebbelstraße“ soll minimiert werden.

Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden im Baugebiet als Ausnahme zugelassen.

Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentlichen Straßenflächen („Hebbelstraße“) geregelt werden. Die Grundstücke werden über diese erschlossen. Hierbei sind insbesondere die Punkte 6.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (Knotenpunkte) sowie § 16 der SächsBO (Verkehrssicherheit) zu beachten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Es sind die Anforderungen an „Gesundes Wohnen“ an den durch Richtwertüberschreitung betroffenen Fassaden der geplanten Bebauung durch entsprechende Fassadendämmungen realisierbar.

- Bettenräume im Lärmpegelbereich IV (65-70 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R_{w,ges} = 40-45$ dB
- Bettenräume im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R_{w,ges} = 35-40$ dB
- Bettenräume im Lärmpegelbereich II (55-60 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R_{w,ges} = 35$ dB
- Büroräume im Lärmpegelbereich IV (65-70 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R_{w,ges} = 30-35$ dB
- Büroräume im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R_{w,ges} = 30$ dB
- Büroräume im Lärmpegelbereich II (55-60 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R_{w,ges} = 30$ dB

Die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche ist der Schallimmissionsprognose (Anlage 3 zum B-Plan) zu entnehmen.

Auf Grund der ausgewiesenen Richtwertüberschreitungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, insbesondere auch in den Nachtzeiten, werden seitens des Sachverständigen außerdem gemäß VDI 2719 Zwangsbelüftungssysteme für die geplanten Bettenräume des Pflegeheims empfohlen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Es sind daher folgende Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen:

Die Gehölze an der südwestlichen Grundstücksgrenze Flurstück 866/2 sind in ihrem Bestand zu erhalten und während der Bauphase wirksam zu schützen. Zusätzlich sind auf dieser ca. 350 m² großen Fläche weitere standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Mit der Gehölzpflanzung wird eine optische Gliederung zur Schneeberger Straße geschaffen.

Zur Begrünung der Baufläche und zur gestalterischen Einbindung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind durch den Eigentümer des Grundstücks dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Je 5 neu geplanten PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum nach DIN 18916 als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden; Nadelgehölze sind unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.

Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Pflanzungen festgesetzt: Laubbaum Hochstamm, Stammumfang mind. 12 -14 cm, Obstbaum Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm.

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind kaum Festsetzungen vorgesehen um dem Sächsischen Gemeinschafts- Diakonissenhaus ZION e.V. größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Als Dachform des Hauptgebäudes wird ein Flachdach festgesetzt um eine weitere Erhöhung des Gebäudes zu vermeiden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen.

Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (ab OK Gelände) in Form von Zäunen und Hecken zulässig. Zäune sind als Holzzaun in senkrechter Ausführung oder als Metallzaun zu errichten.

Zäune und Hecken sind mit ihrer Außenseite mindestens 0,50 m straßenseitig hinter der grundstücksseitigen Bordaußenkante auf dem privaten Grundstück zu errichten.

5.4. technische Infrastruktur

Die geplanten Anlagen zur Ver- und Entsorgung wurden bereits im Zuge des Bauantrages abgestimmt und sind in Anlage 1 (Lageplan, Entwässerungsplan) dargestellt.

Trinkwasserversorgung

Ein Antrag auf Neuanschluss des Grundstücks an die öffentliche Trinkwasserversorgung wurde bereits 2020 durch das Architekturbüro Gerlach gestellt.

Gemäß Stellungnahme vom 02.10.2020 des Zweckverband Wasserwerke Westergebirge ZWW kann die Versorgung des geplanten Pflegeheimes mit Trinkwasser über die bestehende Versorgungsleitung VW 125 x 7,4 PE 100, welche in der „Hebbelstraße“ liegt, ermöglicht werden. Unter Zugrundelegung des durch das Architekturbüro Gerlach eingereichten Spitzendurchflusses von $V_s = 1,95$ l/s nach DIN 1988 Teil 300 wurde der neue Anschluss durch den ZWW bemessen.

Der Hausanschluss ist in PE-Xa 63 x 5,8 mit einer Überdeckungshöhe von 1,50 m über eine vom ZWW beauftragte Firma herzustellen. Eine statische Beeinflussung durch das Errichten von Bauwerken in der Nähe der Hausanschlussleitung muss ausgeschlossen sein. Unter bzw. in unmittelbarer Nähe von Bauwerken ist die Hausanschlussleitung in einem Schutzrohr zu verlegen/einzuziehen. Der statische Druck am Anschlusspunkt wird bei ca. 6,0 bar liegen. Zum Schutz der privaten Hausinstallation ist vom Bauherrn ein Druckminderer vorzusehen. Der ZWW lässt für Hausanschlussleitungen vom Anbindepunkt an die Versorgungsleitung bis zum Wasserzähler des Zweckverbandes eine maximale Länge von 50 m zu. Der

Wasserzähler des Zweckverbandes Q_3 $10,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ist in einem frostfreien Raum im Gebäude unmittelbar nach der Hauseinführung unterzubringen.

Laut Stellungnahme des ZWW ist bei einer gemeinsamen Verlegung mit einem Abwasserkanal zu beachten, dass die Trinkwasseranschlussleitung oberhalb der Schmutzwasserleitung zu verlegen ist. Dabei ist ein horizontaler Mindestabstand von $0,4 \text{ m}$ einzuhalten. Liegt die Trinkwasserleitung in Ausnahmefällen auf gleicher Höhe oder tiefer als die Abwasserleitung, so beträgt der horizontale Mindestabstand $1,0 \text{ m}$. Zu anderen Medienleitungen ist ein Mindestabstand von $0,4 \text{ m}$ einzuhalten.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Wasserversorgungssatzung des ZWW sind einzuhalten. Vor geplanten Tiefbauarbeiten ist vom Bauausführenden eine Schachtgenehmigung beim ZWW einzuholen.

Löschwasser

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem „DVGW-Arbeitsblatt W 405“ (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend Paragraph 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über eine Dauer von 2 Stunden.

Die geforderte Löschwassermenge kann vom derzeit vorhandenen Unterflurhydranten Nr. 258 an der Schlemaer Straße (Löschwasserspende $29,5 \text{ l/s}$, Versorgungsdruck $7,0 \text{ bar}$, Fließdruck $1,5 \text{ bar}$) und vom Oberflurhydrant Nr. 286 an der Schneeberger Straße (Löschwasserspende $26,6 \text{ l/s}$, Versorgungsdruck $9,9 \text{ bar}$, Fließdruck $1,8 \text{ bar}$) voll bereitgestellt werden. Die aufgeführten Hydranten werden nicht aus der gleichen Zone gespeist. Eine Addition der Mengen ist möglich. Die vorgenannten Messungen des ZWW sind Stichproben gleichzusetzen. Entsprechend der jeweiligen Entnahmesituation können erhebliche Abweichungen auftreten. Die angegebenen Entnahmedurchflüsse können unter normalen Betriebsbedingungen über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden.

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Generalklausel).

Die Erschließung des Planungsgebiets hat hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist.

Abwasser, Oberflächenwasser

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasser Schlematal ZAST vom 24.09.2020 an das Architekturbüro Gerlach liegt das Flurstück im zentralen Entwässerungsbereich der Großen Kreisstadt Aue- Bad Schlema. Die Ortsentwässerung erfolgt im Einzugsbereich im Mischsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die Flurstücke 866/2 und 874/18 der Gemarkung Aue sind abwasserseitig noch nicht erschlossen. Gemäß § 13 Abs. 1 Abwassersatzung (AbwS) bedürfen die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlage, deren Anschluss und deren Änderung sowie die Benutzung und die Änderung der Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen der schriftlichen Genehmigung des ZAST.

Die Genehmigung zur Abwassereinleitung von Mischwasser im Trennsystem in die öffentlichen Abwasseranlagen des Zweckverbandes Abwasser Schlematal wurde mit Aktenzeichen 072/21 am 20.07.2021 erteilt. Die Abwasserableitung erfolgt über zwei Hausanschlusskanäle in den vorhandenen Mischwasserkanal „Hebbelstraße“ DN 400 B. Eingeleitet werden darf Niederschlagswasser und Schmutzwasser zur Abwasserbehandlung in die Zentralkläranlage Schlematal. Eine Abwasservorbehandlung ist nicht erforderlich.

Die Bemessung des Anschlusskanals ist gemäß DIN 1986-100 und DIN EN 12056-4 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ vorzunehmen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten herzustellen, zu unterhalten und nach Bedarf gründlich zu reinigen. Der Grundstückseigentümer hat die Verbindung der Grundstücksentwässerungsanlagen mit den öffentlichen Abwasseranlagen im Einvernehmen mit dem ZAST herzustellen. Grundleitungen sind in der Regel mit mindestens 150 mm Nennweite auszuführen. Der Revisionsschacht DN 1000 gemäß DIN 4034-1 ist so nahe wie technisch möglich auf eigenem Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zu setzen, er muss stets zugänglich und bis auf Rückstauenebene wasserdicht ausgeführt sein. Sofern die Gebäude auf der Grenze stehen und ein Revisionsschacht nicht angeordnet werden kann, ist vor dem Mauerdurchbruch (im Haus) eine gas- und wasserdichte Reinigungsöffnung zu errichten.

Gemäß § 6 Abwassersatzung (AbwS) sind Quell-, Drainage-, Sicker-, Hang- und Schichtenwasser oder ähnliches Grundwasser von der öffentlichen Abwasserbeseitigung ausgeschlossen und nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Gemäß Baugrundgutachten wird bei Tiefbauarbeiten aufgrund der Hanglage und potenzieller Baugrubentiefen ein Antreffen von Hang-, Sicker- oder Grundwasser wahrscheinlich. Die Abführung dieser Wässer aus den Baugruben und die dauerhafte Gebäudetrockenhaltung bzw. -abdichtung werden in einem weiteren Planungsschritt planerisch beachtet und geklärt.

Falls diese Wässer aus den Baugrubenverfüllungen dauerhaft rückstaufrei abführt und auf dem eigenen Grundstück über unterirdische Versickerungsanlagen versickert werden sollen, muss die Versickerungseignung des potenziellen Baugrundhorizontes dafür geeignet sein. Das LfULG empfiehlt den geotechnischen Sachverständigen für diese Klärung hinzuzuziehen und die Eignung standortkonkret durch praktische Sickertests nachweisen zu lassen.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Aue – Bad Schlema GmbH mit Anschluss an die „Hebbelstraße“.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stadtwerke Aue-Bad Schlema GmbH. Befindet sich die Leitung in dem geplanten Baufeld ist durch den Bauherrn die Beseitigung zu beantragen. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Stadtwerke Aue - Bad Schlema GmbH kann keine gesicherten Angaben über aktuelle Tiefenlagen der Kabelsysteme geben. Sollten die Kabel durch andere nicht

nachvollziehbare Oberflächenregulierungen nicht normgerecht verlegt sein und durch die Baumaßnahme unzulässige Näherungen erfolgen, sind Umverlegungsmaßnahmen vorzusehen bzw. Suchschachtungen in Auftrag zu geben.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden.

Bei unbeabsichtigtem Freilegen von Starkstromanlagen ist das zuständige Servicecenter der Stadtwerke unverzüglich zu informieren. Diese Kabel sind vor unkontrollierbaren Erdmassenbewegungen oder sonstiger mechanischer Beschädigung zu schützen. Im Erdreich verlegte Starkstromkabel sind bei beabsichtigtem Freilegen so zu sichern, dass Beschädigungen ausgeschlossen sind. Ein störungsfreier Betrieb der EVU-Kabel muss gewährleistet sein. Ein direktes Befahren von Starkstromanlagen, insbesondere von Mittelspannungskabeln, mit mobiler Technik ist auf Grund der von diesen Anlagen ausgehenden Gefahren nicht statthaft.

Telekommunikation

In der Umgebung des geplanten Wohngebietes befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH; ein Anschluss ist möglich. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen.

Das Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des geplanten Pflegeheimes kann über die „Hebbelstraße“ erfolgen. Ein Rückwärtsfahren wird nicht erforderlich und die Befahrbarkeit der „Hebbelstraße“ mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist gefahrlos möglich.

5.5. Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- Baugrunduntersuchungen
- Anforderungen an den Radonschutz
- Altbergbau
- Altlastenverdachtsflächen
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG
- kampfmittelähnliche Gegenstände
- Immissionsschutz
- Artenschutz

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Geologiedatengesetz GeolDG zu beachten. Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weist das Landesamt darauf hin, dass dem LfULG geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohr-

profile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeoIDG).

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickertests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte – wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Daten und Produkte“ → „digitale Bohrungsdaten“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage per Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu stellen. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Bergbau, Hohlraumgebiete

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 15 Schneeberg/ Aue. Gegenwärtig liegen keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m^3 überschreitet. In diesen Gebieten gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau des Pflegeheimes neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

- Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
- gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
- Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
- Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m^3 festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Alle weiterführenden Informationen sind unter:

- www.radon.sachsen.de bzw
- <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html>
nachzulesen.

Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>). Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen gibt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz Auskunft.

Da im Raum Aue/ Bad Schlema im letzten Jahrhundert vielfach Haldenmaterial zur Befestigung, beim Straßen- und Wegebau und zur Geländeverfüllung verwendet wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbaumaßnahmen im Planungsbereich radioaktiv kontaminierte, d. h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden. Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfiehlt das LfULG vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertung- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG, § 29 StrlSchV).

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortpolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

6. Flächenbilanz

Bruttofläche Plangebiet gesamt:	6.455 m ²
Wohngebiet WR	5.718 m ²
- max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,4)	2.287 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	384 m ²
private Grünfläche	353 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

7. Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue – Bad Schlema hat am 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Reines Wohngebiet – Pflegeheim „An der Hebbelstraße“ in Aue-Bad Schlema beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2021 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2022 beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis
- Polizeidirektion Chemnitz
- Polizeirevier Aue
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Staatsbetrieb Immobilien- und Baumanagement
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Zweckverband Wasserwerke Westergebirge ZWW, Trinkwasser
- Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST)
- Stadtwerke Aue – Bad Schlema GmbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- Wismut GmbH, Sanierungsbetrieb Aue, Abt. Markscheidewesen
- Stadtverwaltung Aue – Bad Schlema, Ordnungs- und Umweltamt

Nachbargemeinden:

- Städtebund Silberberg
- Stadtverwaltung Hartenstein
- Verwaltungsgemeinschaft Zschorlau - Bockau
- Gemeindeverwaltung Langenweißbach

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Große Kreisstadt Aue - Bad Schlema hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2022 den Bebauungsplan der Innenentwicklung Reines Wohngebiet - Pflegeheim „An der Hebbelstraße“ in der Fassung vom August 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aue–Bad Schlema, den

Kohl, Oberbürgermeister

8. Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS, OEDHEIM: Klimadaten für Städte weltweit

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E.V.:
Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 (Ausgabe 2006)

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN: Denkmalkarte,
www.denkmalpflege.sachsen.de

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamt-
fortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2021): Regionalplanentwurf
Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
(2009): Umweltdaten digital, iDA

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesent-
wicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN:
Geoportal Sachsenatlas

Anhang

Zur Verwendung empfohlene Arten

Folgende Arten werden im Bereich des Baugebietes zur Verwendung empfohlen:

Bäume für das Baugebiet

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere, Echte
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

Strauchgehölze

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spp.	Wildrosen-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball